



ONTWERPBESLUIT WET NATUURBESCHERMING VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN
GELDERLAND

Wet natuurbescherming hoofdstuk 3, ontheffing soorten

Datum besluit : 14 augustus 2017
Onderwerp : Wet natuurbescherming – 2017-005311 - gemeente Geldermalsen
Activiteit : sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum Lingehof aan Huis te Beestlaan
39 te Beesd
Verlenen/weigeren : verlenen ontheffing

Aanvrager : Stichting Zorgcentra Rivierenland
Zaaknummer : 2017-005311

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND op het verzoek van Stichting Zorgcentra Rivierenland, Burgemeester Meslaan 49, 4003 CA Tiel, hierna te noemen de aanvrager, van 31 maart 2017 om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, hierna Wnb.

De opbouw van deze beslissing is als volgt:

- Allereerst wordt de ingediende *aanvraag en het procesverloop* toegelicht;
- Daarna volgt het *besluit* met inbegrip van de voorschriften;
- Onder het kopje '*beoordeling*' wordt de onderbouwing van het besluit gegeven;
- De beslissing wordt afgesloten met enkele algemene bepalingen en een toelichting op het verdere procesverloop ('*overige verplichtingen*' en '*zienswijzen*').

AANVRAAG EN PROCESVERLOOP

Op 31 maart 2017 ontvingen wij een aanvraag van Stichting Zorgcentra Rivierenland voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb voor het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de Gewone dwergvleermuis.

De ontheffing wordt aangevraagd voor de sloop en nieuwbouw van het zorgcentrum Lingehof te Beesd.

De ontheffing wordt aangevraagd in het kader van het in de wet genoemde belang voor de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende reden van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

De aanvraag maakt onderdeel uit van deze ontheffing.

De volgende documenten zijn gebruikt bij de beoordeling van de aanvraag:

- Ondertekend aanvraagformulier, d.d. 21-3-2017;
- Rapportage "Beschermd soorten zorgcentrum Lingehof te Beesd 2015-2016", rapportnummer 16-144, Bureau Waardenburg, d.d. 7-10-2016;
- Notitie. Aanvulling op rapportage "Beschermd soorten zorgcentrum Lingehof te Beesd 2015-2016", d.d. 20-3-2017;
- Fotoverslag ophangen kasten, d.d. 3-3-2017.

Op 4 augustus 2017 hebben wij van de aanvrager de volgende aanvullende stukken ontvangen waarom wij bij brief van 25 jul 2017 hebben verzocht:

- Aanvullende informatie, d.d. 31-7-2017;
- Rapportage "Beschermd soorten zorgcentrum Lingehof te Beesd 2015-2016", rapportnummer 16-144, Bureau Waardenburg, d.d. 28-7-2017;
- Notitie. Aanbrengen permanente vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw Lindehof te Beesd, Bureau Waardenburg, d.d. 6-3-2017.

Op deze aanvraag is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard.

BESLUIT

Gedeputeerde Staten van Gelderland

HEBBEN BESLOTEN

gelet op artikel 3.8 lid 1 (Habitatrichtlijnsoorten) van de Wet natuurbescherming

ONTHEFFING TE VERLENEN

aan Stichting Zorgcentra Rivierenland, Burgemeester Meslaan 49, 4003 CA Tiel;

voor de soorten, de verbodsbepalingen en de wettelijke belangen zoals weergegeven in tabel 1.

Op grond van artikel 5.3, lid 1 van de Wnb zijn aan deze ontheffing de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

1. De ontheffing geldt voor het gebied zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1.
2. De ontheffing geldt uitsluitend voor de soorten, verboden en belangen zoals weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Soorten en verboden

Soort	Verbod		Belang ¹
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Artikel 3.5, lid 4	Beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen	A

¹ Belangen:

A. Artikel 3.8, lid 5 onder b3 van de Wnb: in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

3. De ontheffing is geldig tot en met 31 december 2020.
4. Deze ontheffing wordt uitsluitend gebruikt door (medewerkers van) de ontheffinghouder of aantoonbaar in opdracht van de ontheffinghouder handelende (rechts)personen. De ontheffinghouder blijft daarbij verantwoordelijk voor de juiste naleving van deze ontheffing.
5. De in voorschrift 4 genoemde (rechts)personen beschikken op de plaats waar de vergunde activiteit wordt uitgevoerd over een (digitale) kopie van deze ontheffing, en toont deze op verzoek aan de daartoe bevoegde toezichthouders en opsporingsambtenaren.
6. De in voorschrift 4 genoemde (rechts)personen zijn op de hoogte van de inhoud en het doel van deze ontheffing en de daaraan verbonden voorschriften, zodanig dat zij daar ook invulling en uitvoering aan kunnen geven.
7. Minimaal twee weken voor aanvang van de werkzaamheden en binnen twee weken na realisering van de activiteit/het project dient een melding te worden gedaan van de start en afronding van de werkzaamheden bij de Provincie Gelderland, via e-mailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer 2017-005311.
8. Indien de ontheffinghouder de ontheffing in zijn geheel wil overdragen dan dient voor deze naamswijziging toestemming te worden gevraagd bij de Provincie Gelderland, via emailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer 2017-005311.
9. De ontheffinghouder dient contact op te nemen met de Provincie Gelderland indien andere beschermde soorten worden aangetroffen of andere verbodsbepalingen worden overtreden.

Specifieke voorschriften

10. U dient de maatregelen voor de Gewone dwergvleermuis uit te voeren zoals beschreven in bijlage 2. Aanvullend dient u vóór de oplevering van de te realiseren nieuwbouw 8 permanente voorzieningen in de vorm van inbouwkasten aan de west- of zuidzijde van de nieuwbouw te realiseren. De inbouwkasten dienen een locatie te hebben die gelijk is aan of beter van kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije vliegruimte. Daarnaast dient de locatie vrij van kunstlicht, vrij van verstoring en buiten bereik van predatoren te zijn.
11. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de Gewone dwergvleermuis.
12. De deskundige op het gebied van de Gewone dwergvleermuis houdt alle bevindingen bij in een logboek / verslag en heeft deze beschikbaar op het project. Het logboek / verslag wordt uiterlijk 2 weken na afronding van de werkzaamheden naar de Provincie Gelderland verstuurd, via emailadres post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer 2017-005311. Tevens moet in het verslag worden vermeld op welke data de deskundige aanwezig was, welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en (indien van toepassing) hoeveel exemplaren van welke soorten op welke locatie zijn waargenomen.

BEOORDELING

Project

In de aanvraag beschreven project

De aanvrager is voornemens om zorgcentrum Lingehof te Beesd volledig te slopen en hier vervangende nieuwbouw te realiseren. Er vindt tevens asbestsanering plaats en het terrein wordt bouwrijp gemaakt. De planning is om de nieuwbouw eind 2018 gereed te hebben.

Onderzoek

In de aanvraag beschreven wijze van uitvoering van het onderzoek

Om een goed beeld te verkrijgen van het belang van de bebouwing van het complex Lingehof voor beschermde soorten is verspreid over driekwart jaar in 2016 een aantal bezoeken gebracht. Tijdens de quickscan zijn alle relevante kenmerken vastgelegd en potenties van de bebouwing bepaald als verblijf- en/of nestplaats voor vleermuizen en/of vogels en de potenties van de omliggende laanbeplanting als verblijfplaats, vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. Alle muren zijn tijdens dit eerste bezoek geïnspecteerd op aanwezigheid van beschermde muurflora.

Het soortgericht onderzoek naar vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten is conform de soortenstandaarden en het vleermuisprotocol 2013 uitgevoerd.

In de aanvraag beschreven ecologische waarden

Vogels

Tijdens geen van de vier onderzoeksronden in 2016 zijn huismussen in en rond het plangebied waargenomen. Gierzwaluwen zijn niet in het plangebied waargenomen, maar wel in de directe omgeving van het plangebied. Nestplaatsen zijn vastgesteld op 3 aangrenzende adressen. Afgaand op het maximaal aantal laag vliegende, zichtbare en hoorbare exemplaren in de straten rond het plangebied wordt het aantal nesten geschat op 13. Van enige binding van de waargenomen gierzwaluwen met het te slopen zorgcomplex is echter geen sprake; de soort is beperkt tot de directe omgeving.

De woningen in de straten rondom het zorgcomplex zijn vanwege de aanwezigheid van kopgevels met overstekende gevelpannen ook veel geschikter als nestplaats voor gierzwaluwen dan het zorgcomplex zelf waar dergelijke kopgevels ontbreken.

Ook overige soorten broedvogels met een jaarrond beschermd nest zijn in het plangebied niet vastgesteld. Dat het plangebied een betekenis heeft voor soorten broedvogels met een jaarrond beschermd nest wordt daarom uitgesloten.

Vleermuizen

De Gewone dwergvleermuis, Laatzvlieger en de Ruige dwergvleermuis zijn in het plangebied aangetroffen. De talrijkste soort betrof de Gewone dwergvleermuis, waarbij tijdens een ronde 25 exemplaren van de soort zijn aangetroffen. Het merendeel van de soort vertoonde geen binding met de bebouwing van de Lingehof middels zwermgedrag of invliegen. Er zijn echter 3 gewone dwergvleermuizen baltzend in en rond het plangebied vastgesteld. Daarbij baltsten 2 van de 3 mannetjes vlak bij elkaar aan de noord(west)zijde van het zorgcomplex, waarbij het niet aannemelijk is dat beide mannetjes paarplaatsen in het zorgcomplex zullen bezetten maar hooguit één van beiden. Door de aanwezigheid van onder andere open stootvoegen kunnen paarverblijfplaatsen van 1 tot 3 mannetjes van de Gewone dwergvleermuis in het te slopen pand niet uitgesloten worden.

Van de Laatzvlieger en de Ruige dwergvleermuis zijn tijdens een ronde respectievelijk 3 exemplaren en 1 exemplaar waargenomen. Deze soorten vertoonden geen binding met de bebouwing van de Lingehof.

Flora

Tijdens de quickscan zijn geen beschermde muurplanten aangetroffen op de te slopen bebouwing. De muren zijn vanwege onder andere hun leeftijd (te jong), substraattype (te weinig poreus), vochthuishouding (te droog) en expositie ongeschikt voor beschermde muurplanten.

In de aanvraag beschreven factoren die effecten kunnen veroorzaken

- Optische verstoring;
- Geluidverstoring;
- Lichtverstoring;
- Ruimtebeslag.

In de aanvraag beschreven effecten van het project op de ecologische waarden

Door de sloopwerkzaamheden zullen maximaal 3 mogelijke paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis verloren gaan. Het is zeer aannemelijk dat van de maximaal 3 baltzende mannetjes tenminste het 3e mannetje een paarplaats buiten het zorgcomplex betreft, omdat het te slopen pand zich op de grens van twee territoria bevindt en aan de andere kant van het pand reeds door 1 mannetje gebaltst werd. Daarom wordt er uitgegaan van 2 paarverblijfplaatsen.

In de aanvraag beschreven gedragscode

Uit de aanvraag blijkt dat geen gebruik gemaakt wordt van een gedragscode.

Nu preventieve maatregelen, ter voorkoming van overtreding van de in hoofdstuk 3 van de Wnb vermelde verboden, niet in deze aanvraag zijn opgenomen en er geen gedragscode van toepassing is, is voor het uitvoeren van de aangevraagde activiteit een ontheffing nodig.

In de aanvraag beschreven mitigerende maatregelen

- In februari 2017 zijn 8 vleermuiskasten gerealiseerd aan omliggende gebouwen die niet worden gesloopt. De kasten zijn opgehangen:
 - binnen een straal van 100 meter bij de slooplocatie vandaan;
 - op een hoogte van meer dan 3 meter;
 - op verschillende windrichtingen binnen de zuidelijke range;
 - op voldoende afstand van straatverlichting en niet in het directe schijnsel;
 - met voldoende vrije vliegruimte vóór de kast.

- De paarverblijfplaatsen worden voorafgaand aan de paarperiode van de Gewone dwergvleermuis ongeschikt gemaakt door middel van het creëren van tochtgaten in de spouwmuren en het toepassen van exclusion flaps voor de open stootvoegen;
- Een vleermuisdeskundige begeleidt deze exercitie en constateert nadien ook of de maatregel gewerkt heeft. Pas daarna kan de eigenlijke sloop plaatsvinden.

In de aanvraag beschreven overtreding van verbodsbepalingen

Aan de hand van het voorgaande is in de aanvraag bepaald welke verbodsbepalingen worden overtreden. Dit is aangegeven in het aanvraagformulier. Er is ontheffing aangevraagd voor de soorten en verboden genoemd in tabel 1.

Beoordeling

Beoordeling van de resultaten van het ecologisch onderzoek

Wij hebben het ecologisch onderzoek beoordeeld en wij oordelen dat het onderzoek op de juiste wijze is uitgevoerd en compleet is. Er is voldoende onderzoeksinspanning geleverd om de functionaliteit van het projectgebied voor beschermde soorten te bepalen.

Er wordt uitgegaan van het aantasten van 2 paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis. Het is echter niet voldoende aannemelijk gemaakt dat een derde paarverblijfplaats in het te slopen pand uitgesloten kan worden. Hierdoor dient er gemitigeerd te worden voor 3 paarverblijfplaatsen. Het realiseren van 8 alternatieve voorzieningen wijkt af van het gewenst aantal van 12 alternatieve voorzieningen genoemd in de soortenstandaard Gewone dwergvleermuis. Omdat de omliggende bebouwing echter beschikt over kopgevels en er tevens baltsende exemplaren van de Gewone dwergvleermuis zijn waargenomen, is het aannemelijk dat er meerdere potentiële (paar)verblijfplaatsen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en daarmee uitwijkmogelijkheden voor de soort. Het aantal alternatieve voorzieningen wordt daarom als voldoende bevonden.

Echter dient er voor elk aan te tasten voortplantings- of rustplaats een volwaardig alternatief gerealiseerd te worden. Omdat er open stootvoegen in de spouwmuren aanwezig zijn, is het mogelijk dat de aangetroffen paarverblijfplaatsen zich achter de spouw bevinden. Spouwmuren hebben een constanter klimaat vanwege de warmte-uitstraling van de bebouwing. Daar de vleermuiskasten uitwendig aangebracht worden, komen de alternatieve voorzieningen niet overeen met de huidige verblijfplaatsen. U dient daarom de permanente voorzieningen inwendig in de nieuwbouw in te bouwen.

Op basis van het voorgaande hebben wij bepaald voor welke (aangevraagde) soorten welke verbodsbepalingen worden overtreden. Deze zijn weergegeven in tabel 1. Voor deze soorten en verboden wordt de ontheffing verleend. Dit komt overeen met de aangevraagde soort en verboden.

Om ervoor te zorgen dat de maatregelen worden uitgevoerd zijn deze tevens in de voorschriften opgenomen.

Andere bevredigende oplossing

In de aanvraag beschreven andere bevredigende oplossingen

Alternatieve locatie

Het project is locatiegebonden vanwege de sloop van bestaande bebouwing. Hierdoor is uitwijken naar andere locaties geen optie.

Alternatieve wijze van uitvoering

Op de betreffende locatie is momenteel een verzorgingshuis gesitueerd, bestaande uit 54 appartementen. De huisvesting is sterk verouderd en voldoet niet aan de vereisten vanuit de nieuwe wetgeving omtrent "Het scheiden van wonen en zorg".

Om aan alle eisen en huidige normen te kunnen voldoen, dient het bestaande complex te worden gesloopt om de oprichting van een goed gekwalificeerd nieuw gebouw mogelijk te maken. Door de gekozen wijze van uitvoering waarbij vooraf mitigerende maatregelen worden genomen, worden negatieve effecten voor de Gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk beperkt.

Alternatieve periode van uitvoering

De werkzaamheden vinden in de paarperiode van de Gewone dwergvleermuis plaats en duren minstens een jaar. Hierdoor kan de paarperiode niet ontzien worden. Doordat de aangetroffen paarverblijfplaatsen tijdig en zorgvuldig ongeschikt worden gemaakt, er wordt voldaan aan de gewenningsperiode van 6 maanden en er alternatieve voorzieningen gerealiseerd worden, wordt er voldoende rekening gehouden met de paarperiode van de Gewone dwergvleermuis.

Beoordeling van de andere bevredigende oplossingen

Er zijn geen alternatieve locaties, wijze van uitvoering en periodes voorhanden die minder negatieve effecten op de Gewone dwergvleermuis hebben.

Conclusie

Er bestaat geen andere bevredigende oplossing.

Belang

In de aanvraag beschreven belang(en)

In de aanvraag is bepaald welk wettelijk belang op het project van toepassing is. Dit belang is aangegeven in tabel 1.

De herinrichting conform de nieuwe wetgeving "Het scheiden van wonen en zorg", waaronder de functies van de nieuwe ruimten in onderlinge samenhang en omvang van de ruimten zelf, vertegenwoordigen een breed maatschappelijk onderdeel van de Nederlandse gezondheidszorg. Hiermee is er sprake van zwaarwegende wettelijk vastgelegde aspecten van het onderdeel 'Volksgezondheid' binnen het overkoepelende belang. Tevens draagt het nieuwe zorgcomplex in hoge mate en in directe zin bij aan het onderdeel 'veiligheid met redenen van sociale aard' voor zowel cliënten als verzorgers binnen het verzorgingscomplex en daarmee dient het indirect ook de 'openbare veiligheid'. Verder betreft het project de sloop van een sterk verouderd en milieubelastend pand en de oprichting van optimaal geïsoleerde, efficiënt ingerichte en milieuvriendelijke nieuwbouw.

Beoordeling van belang(en)

Wij kunnen instemmen met het in de aanvraag beschreven belang. Het betreft het belang dat is weergegeven in tabel 1.

Gunstige staat van instandhouding

In de aanvraag beschreven effect op de staat van instandhouding van de desbetreffende soorten

Door het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen kan de functionaliteit als paargebied voor 1-3 mannelijke gewone dwergvleermuizen (plus een groter aantal vrouwelijke dieren) in en rond het plangebied behouden blijven. De gunstige staat van instandhouding van de soort (op lokaal niveau en daarmee uiteraard ook op regionaal en landelijk niveau) is niet in het geding.

Beoordeling van de effecten op de staat van instandhouding van de desbetreffende soorten

Er wordt zorgvuldig gehandeld, waarbij de aanwezige exemplaren van de Gewone dwergvleermuis voldoende gewenningstijd krijgen om naar alternatieve voorzieningen uit te wijken. Door permanente voorzieningen inwendig in de nieuwbouw te realiseren blijft de functionaliteit van het projectgebied voor de soort behouden en daarmee tevens de gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis. Het uitvoeren van de maatregelen als bedoeld in de aanvraag leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis.

Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet de aanvraag aan de wettelijke voorwaarden zodat de gevraagde ontheffing kan worden verleend.

OVERIGE VERPLICHTINGEN

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor het verkrijgen van eventueel benodigde ontheffingen, vergunningen of toestemmingen op grond van andere wet- en regelgeving.

ZIENSWIJZEN

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, of aan post@gelderland.nl, onder vermelding van het zaaknummer dat op de eerste bladzijde van het ontwerpbesluit staat vermeld. Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met het Provincieloket (telefoonnummer (026) 359 99 99).

Wij maken u erop attent dat alleen beroep tegen het uiteindelijke besluit kan worden ingediend als de indiener ook een zienswijze heeft ingebracht tegen het ontwerpbesluit en men belanghebbende is.

De periode van terinzagelegging is te vinden onder de technische informatie van de kennisgeving. Deze kennisgeving is in te zien op de website van Overheid.nl.

Arnhem, 14 augustus 2017

bijlagen:

- Bijlage 1: Kaart projectlocatie
- Bijlage 2: Te realiseren maatregelen voor de Gewone dwergvleermuis

BIJLAGE 1

Kaart projectlocatie



Ligging van plangebied (stippellijn) Lingehof te Beesd.

BIJLAGE 2

Te realiseren maatregelen voor de Gewone dwergvleermuis

- het minimaal 6 maanden vóór het eerstvolgende paarzeizoen – na tussentijdse sloop – ophangen van:
- 8 alternatieve paarverblijven aan omliggende gebouwen (en/of bomen) die niet worden gesloopt.
- het voorkomen van fysieke verstoring van gewone dwergveermuizen in eventuele paarverblijven tijdens de sloop.

Toelichting

De periode van 6 maanden is nodig in verband met de vereiste gewenningsperiode. De paarperiode van gewone dwergvleermuis loopt in principe van 15 augustus tot 15 oktober. Indien de sloopwerkzaamheden dus ergens vóór of tijdens een volgende paarperiode (15 aug – 15 okt) plaatsvinden, dienen de kasten daarom uiterlijk 15 februari van datzelfde jaar opgehangen te zijn (= uiterlijk 6 maanden vóór de volgende paarperiode dat de oorspronkelijke paarverblijven vernietigd zullen zijn / worden). Aangezien het zeer aannemelijk is dat van de maximaal 3 baltsende mannetjes tenminste het 3e mannetje (een) paarplaats(en) buiten het zorgcomplex betreft (aangezien het pand zich op de grens van twee territoria bevindt en aan de andere kant van het pand reeds door een 1e mannetje gebaltst werd), wordt uitgegaan van 2 mannetjes x 4 vervangende paarplaatsen per mannetje (conform Soortenstandaard) = 8 vleermuiskasten in totaal. Deze kasten dienen te worden opgehangen:

- binnen een straal van 200 meter (en bij voorkeur binnen 100 meter) bij de slooplocatie vandaan;
- op een hoogte van >3 meter;
- op verschillende windrichtingen om verschillende microklimaten aan te kunnen bieden, binnen de zuidelijke range van ZO tot ZW;
- op voldoende afstand van straatverlichting (niet in het directe schijnsel);
- met voldoende vrije vliegruimte (ook voor 'zwermgedag') vóór de kast.

Met bovengenoemde maatregelen kan de functionaliteit als paargebied voor 1-3 mannelijke gewone dwergvleermuizen (plus een groter aantal vrouwelijke dieren) in en rond het plangebied behouden blijven. De gunstige staat van instandhouding van de soort (op lokaal niveau en daarmee uiteraard ook op regionaal en landelijk niveau) is niet in het geding.

Om te voorkomen dat dieren in eventueel bezette paarverblijven worden verstoord, verwond of vernietigd tijdens de sloop, dienen deze verblijfplaatsen buiten de kwetsbare paarperiode (voor gewone dwergvleermuizen is dat 15 augustus – 15 oktober) ongeschikt gemaakt te worden. In het geval van de Lingehof – waar de enige potentiële paarverblijven bestaan uit de spouwmuren die bereikbaar zijn via open stootvoegen – gebeurt dit bij voorkeur door voorafgaand aan de eigenlijke sloop op strategisch gekozen (hoek)punten hoog en laag op de spouwmuren gaten te slaan waardoor overal in de spouw een flinke tocht gecreëerd wordt. De open stootvoegen zelf kunnen voorzien worden van 'exclusion flaps' waardoor de gewone dwergvleermuizen wel uit- maar niet meer in- kunnen vliegen. Een vleermuisdeskundige begeleidt deze exercitie en constateert nadien ook of de maatregel gewerkt heeft. Pas daarna kan de eigenlijke sloop plaatsvinden.